

PROAKTIV

Ditt eldorado for natur- opplevelser

Beliggende blant staute fjell og
frodig skog -kun 1t fra Bergen

DYRHOVDEVEGEN 79



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SAMNANGER

Et eldorado for friluftsentusiaster kun 1 time fra Bergen.
Flott hytte med anneks, pene uteplasser og parkering på tomt.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE

Gnr./Bnr.: Gnr. 31, bnr. 55, i Samnanger kommune

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 69.000,-

Totalpris: 2.059.000,-

Kommunale avgifter: 759,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1992

Rom/soverom: 4/3

BRA: 84.7 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Oppstillingsplass til biler ved hytten. Vinterparkering nede ved avkjørselen i Kvitingsvegen.

Tomt: 1085.5 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	34	64	66
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
72	73	78	106
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
112	132		
Kommunal info	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende historie. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltid endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til hvor du bor. Hvor lang tid bruker du på å komme deg dit? Må jeg kjøre bil, eller er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det lett adkomst? Kommer jeg meg lett hjem, og kan

jeg parkere like ved eiendommen? Behøver jeg bilen hver dag, eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6, midt i Bergen sentrum, har vi mange, meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all hovedsak er spesialister på bruksalg, men også flere som har høy kompetanse på prosjekt- og næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen, sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



KVITINGEN

Kommune: Samnanger / **Område:** KVITINGEN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Den sjarmerende hytten ligger i hjertet av et naturskjønt område, perfekt for både avslapning og aktive opplevelser. Områdets turstier tar deg gjennom vakre landskapsbilder med fossefall og vann, gjennom frodig skog og over tregrensen hvor staute fjelltopper byr seg frem. I området finnes det flere innsjøer og vann, som er ideelle for en forfriskende dukkert eller en avslappende fisketur. Den generøse grunneieren lar områdets hytteeiere få lov til å fiske i vannene. Området er også rikt på dyreliv, og med litt tålmodighet kan du få øye på både elg og hjort.

Her finner du variert terreng med både lettgåtte stier, ideelt for både nybegynnere og barn, men også mer strabasiøse topturer for de mer erfarne turgåerne. Gjennom sommerhalvåret og utover høstens fargeprakt vil du finne flere fantastiske turmål i nærheten. Karakteristiske topper med en flott, vidstrakt utsikt



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Bergen Flesland	1 t
🚆 Trengereid stasjon Linje R40	23 min 24.8 km
🚆 Øvre Langeland Linje 925	3 min 4.2 km
🚆 Langeland Linje 925	4 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Snarkjøp Tysse Landhandleri As	11 min
Kiwi Bjørkheim	12 min

VARER/TJENESTER

📍 Bjørkheim senter	12 min
--------------------	--------

SPORT

⚽ Hagabotnane idrettsanlegg Fotball, friidrett	9 min 10.2 km
⚽ Samnanger ungdomsskule Aktivitetshall, ballspill	10 min 10.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Eikedalen Skisenter	14 min
🚗 NAF Kvamskogen	17 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



som premie på toppen. Fyll termosen, lag en god nistepakke og peil ut dagens nye topp som skal erobres. Et paradys for fjellvandre! 🧗

Når snøen legger sitt hvite dekke over fjellene, er det bare å finne frem fjell-skiene eller randonée-skiene. Upreparerte turløyper som går opp til Kvitingen, Byrkjefjell og Fuglafjell er noen av destinasjonene som går igjen på to-do-listen. Ikke rart dette er et populært område for entusiaster å oppsøke.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Fra fritidseiendommen er det kort kjøreavstand til bl.a. Eikedalen Skisenter, Kvamskogen og Furudalen Alpin dersom barna vil kjøre i preparerte løyper. Ikke langt fra hytten ligger også Totræna skianlegg, som er Samnanger Idrettslag sitt anlegg for langrenn. Totræna i Samnanger ligg 350 moh. og byr på snøsikre forhold. Her finner du flotte løyper på 5,4 km, 3,3 km (lysløype med lys til kl. 23:00), 2,5 km og 1,5 km. I tillegg er det en turløype på ca. 2,5 km som går nedover mot bygda. Stadion ligger i et åpent område med flere fasiliteter, inkludert et skileikområde, varmastue og smørebu, og har en stor parkeringsplass like ved.

På Bjørkheim finner man dagligvarebutikker, kafé og bensinstasjon for å nevne noe, og gamle "Naffen" - Kvamskogen Landhandleri - er et godt alternativ for å finne gode råvarer og en hyggelig helgehandel.

Enten du søker kun ro og stilhet, eller ønsker å være aktiv i naturen, tilbyr området rundt Dyrhovdevegen 79 en perfekt ramme for minnerike opplevelser.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærrområdet.

AVSTAND TIL BYER

Bergen

55 min 🚗



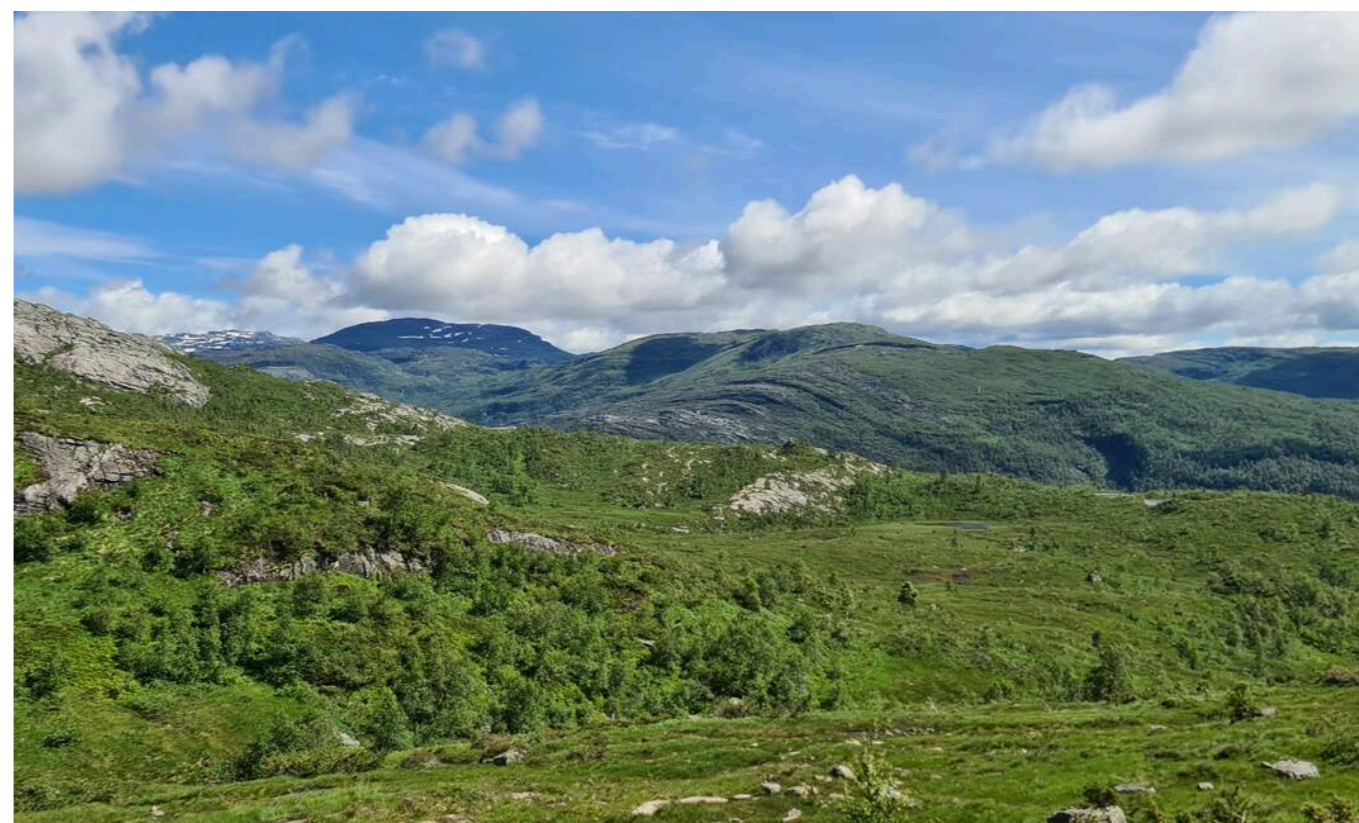
Bebyggelse

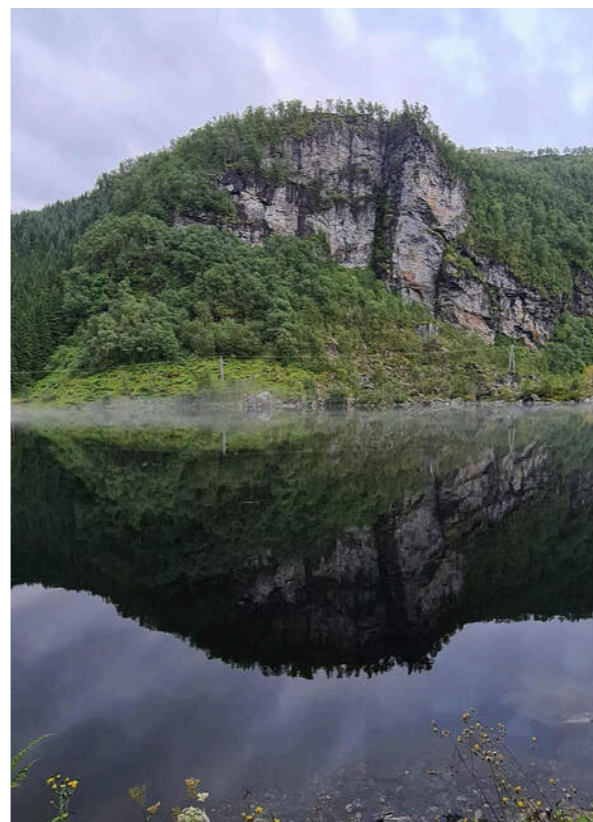
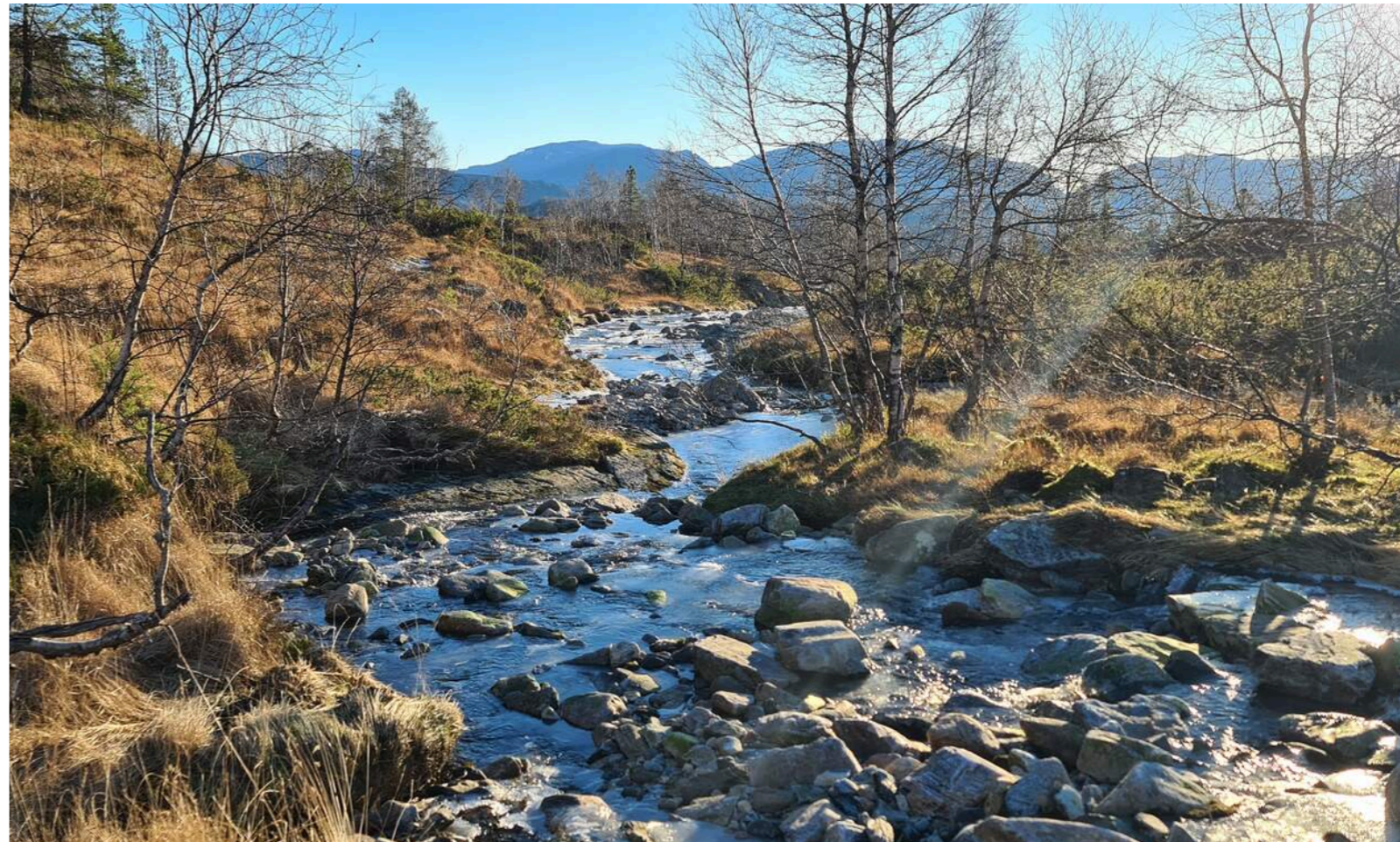
Spredt hyttebebyggelse og noen fastboende.

Adkomst

Fra Bergen kjører du E16 til Arna og videre til Trengereid. Ta til høyre i rundkjøringen og følg Hardangervegen i retning Samnanger. Etter å ha passert Bjørkheim, Haga og Tysse, kommer etterhvert Frølandsvannet. Etter vannet tar du av til venstre, med skilting mot Kvitingen. Følg Kvittingsvegen innover dalførene i ca. 10 minutter, hvor avkjørselen til Dyrhovdevegen kommer på venstre side. Følg bakken oppover lia et stykke til hytten kommer på toppen. Det er også vinterparkering nede ved avkjørselen dersom man vil spasere oppover.

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.





VELKOMMEN TIL DYRHOVDEVEGEN 79

Vi starter med en teknisk gjennomgang fra takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

Oppstillingsplass til biler ved hytten. Vinterparkering nede ved avkjørselen i Kvittingsvegen.

Tomtestørrelse

1 085 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 1 085 kvm, Eierform: Festet tomt.

Naturtomt med gressplen, grusede gangveier, vegetasjon med busker og trær. Stor treplattung med badestamp og takoverbygg. Anneks og utebod. Parkeringsplasser på baksiden av hytten.

Tomten er festet.

Bortfester: Sigmund Dyrhovden

Festeavgift pr. år: kr 4.582,- pr år i dag. Betales kr. 2.291,- pr halvår.

Festekontrakten utløper: Festetiden er på 99 år regnet fra 01.08.1988.

Når kan festeavgiften reguleres: I henhold til festeavtalen skal festeavgiften indeksreguleres etter konsumprisindeks for november måned hvert 10. år.

Festetomten kan innløses opplyser grunneier, til en pris som er "vanlig" ut fra regelverk.

Tomtegrensene på eiendomskartet fra kommunen er feil, og viser mindre av eiendommen enn det skal. Dette bekrefter også grunneier på telefon og mail til megler, og det vises til en målepinne ved veien som er knekt og dermed trolig ikke tatt med på kartet. Annekset, samt mesteparten av parkeringsplass skal være inne på tomten og ikke utenfor som kartet viser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Standard: Fritidsboligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

Vedlikehold: Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på fjell.

Ringmur av lecablokker. Utvendig pusset. Kryp Kjeller.

Yttervegger: Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert. Utvendig kledd med vindspærre, luftet med lekter og liggende, enkeltfaset trekledning.

Tak: Saltak med tresperrer. Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast. Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Etasjeskille: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Taktekking: TG2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekking med torv. Undertak av antatt kryssfiner, papp og knotteplast.

Vedr. levetid: Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år. Torvtak har en normal brukstid på 30 til 50 år.

Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid.

Vedlikehold: Det må påregnes å legge ny torv eller fylles opp med jord som tilsåes langs mønet og andre steder hvor torvlaget har seget. Normalt intervall er vanskelig å anslå, men normalt sett hvert 10-20 år.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.



YPPERLIGE SOLFORHOLD SOMMERSTID



Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag: TG2

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Vedr. levetid: Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon: TG1

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkeltfals kledning.

Merk: Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

Takkonstruksjon/Loft: TGIU

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjon med tresperer.

Merk: Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer: TG2

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmen. Vinduer fra 80/90-tallet.

Merk: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold

vrderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid: Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Dører: TG2

Inngangsdør i fabrikkmalte trekarmer med to-lags isolerglassfelt. Dør fra 2004. Sidehengslet balkongdør i malte trekarmer med to-lags isolerglassfelt. Dør fra 90-tallet.

Vurdering av avvik: Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre isolerglassdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Slitasje på dørbled på balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dører på sikt eller etter behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG2

Terrasse på 33,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler. Rekkverkshøyde ble målt til 0,84 meter.

Til informasjon: Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m

b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

INNSENDIG:

Overflater: TG1

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk: Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene.

Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Etasjeskille/gulv mot grunn: TG1

Etasjeskillere av trebjelkelag. Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater. Ved kontroll av skjevheter blir det

foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (mellom 0-12 mm) og på hovedsoverom (mellom 0-10 mm).

Merk: Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller. Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller - se eventuelt eget punkt.

Radon: TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted: TG2

Pipe: Elementpipe.

Ildsted: Vedovn i støpejern med glassfront.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp.

Konf. feier.

Krypkjeller: TG2

Fritidsboligen har krypkjeller med adkomst fra luke. Denne ble kontrollert fra innvendig side.

Kommentar: Fuktigheten i krypkjelleren kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet. Det gjøres oppmerksom på at krypkjelleren er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypkjelleren for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:
- Aktivitet etter mus.
- Lukt av jord, fukt eller mugg ble registrert i krypkjelleren, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning.
- Det er manglende dampspærre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er observert edderkoppnett/kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Det er manglende dampspærre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Ikke helt tilfredsstillende terrengfall mot krypkjeller, som medfører risiko for vanninnsig.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr.
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller, eksempelvis ved montering av avfukter.
- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med



STILLE OG ROLIG, MED
FUGLEKVITTER OG
FOSSESILDRING I
BAKGRUNNEN



bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Dette krever nærmere

- Kryp Kjelleren bør jevnlig kontrolleres
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnun med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk.
- Det er gjort div. tiltak for å hindre vanninntrenging av forrige eier. Overvåk tilstanden og foreta tiltak etter behov vedr. terreng utenfor krypkjeller.

Innvendige dører: TG1
Profilerte furudører.
Merk: Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører.
Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM- BAD (3,0 M²):
Generell: TG3
Keramiske fliser på gulv samt vegger i dusjsone, panel på øvrige vegger og panel i himling.
Inneholder: Baderoms møbel med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil, gulvstående toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og ventil på vegg. Bad fra 90-tallet i følge tidl. salgsoppgaver.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

- Eldre slukløsning i kombinasjon med tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Panel mot dusjsone (vanlig «hytteløsning»).
- Sprekker i gulvfliser.
- Avvik i fallforhold.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr. 100.000-300.000,-.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.
Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,0 % ved en temperatur på 21,1 grader.
Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.
Merk: Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN:
STUE/KJØKKEN (26,0 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri.
Belysning/stikk under overskap.
Hvitevarer: Komfyr med keramisk platetopp fra Beha.
Kjøleskap fra Electrolux. Integrert ventilator fra Gorenje. Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer. Kjøkkeninnredning fra 1992 i følge tidl. salgsoppgaver.

Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Vannledninger: TG2
Vannforsyningsrør av kobber. Utvendig vannuttak.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør: TG2
Avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon: TG1
Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken.
Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

Trykktank: TG2
Trykktank på 55 liter fra Wellmate, plassert på teknisk rom.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank: TG1
Varmtvannsbereder på 80 liter, plassert på teknisk rom.
Bereder fra 2013 i følge tidl. salgsoppgaver. Varmtvannstank er isolert i 2023.
Merk: Begrenset tilkomst til bereder.

ELEKTRISKANLEGG:
Sikringsskap er plassert i entré / gang. Oppgradert sikringsskap i 2024. Arbeidene er utført av eier som er sivilingeniør og elektriker.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING:
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.
Panelovner på hovedsoverom, entré og i stue.
Se innledning for øvrig oppvarming.
Merk: Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Branntekniske forhold: TG1
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunn:
Fritidsboligen er fundamentert på fjell. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Fuktsikring og drenering: TG2
Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.
Vurdering av avvik: Manglende utvendig fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre fukt/vann inn i krypkjeller (se videre info under egne punkt).

Grunnmur og fundamenter: TG2
Ringmur av lecablokker. Utvendig pusset.
Vurdering av avvik: Noe riss.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vedlikehold.

Terrengforhold: TG2
Se kommentarer under avvik.
Kommentar: Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.
Vurdering av avvik: Dels begrenset terrengfall vekk fra bygning.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.



NATURTOMT MED
GRUSLAGTE GANGSTIER,
PLEN, BUSKER OG TRÆR



Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vannledning av plast (PEL). Avløpsrør av plast. Vannforsyning via egen brønn. Det er etablert varmekabel i rør fra brønn.
Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Septiktank: TG2
Septiktank av ukjent størrelse. Eldre tank.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

BOD: (Antatt bygget i 1994):
Standardbeskrivelse:
Bygningen er fundamentert på betongplate. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendig kledd med vindsperre, luftet med lekter og liggende, enkeltfasett trekledning. Saltak med tresperrer. Takteking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast. Uinnredet bod med innlagt strøm og belysning. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.
Vedlikehold: Boden er normalt vedlikeholdt.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

ANNEKS: (2008 ihht. tidligere salgsoppgaver)
Standardbeskrivelse:
Søylefundamenter av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendig vindsperre med lekter og liggende, enkeltfasett trekledning. Saltak med tresperrer. Takteking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.
Innvendige overflater med furugulv og panel på vegger og i himling. Innlagt strøm og belysning.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.
Vedlikehold: Annekset er normalt vedlikeholdt.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 16.05.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 16. mai 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Feil fall i dusjen som gjør at noe vann samler seg i dusjen. En sprekk i gulvflisene utenfor dusjen, uten påvirkning på varmekablene. En flis er sprukket innenfor dusjonen.
- Gammel lekkasjemerke på bjelken i stuen. Gammel lekkasjemerke i et hjørnet på taket på badet. Begge merkene har vært tørre og ikke utviklet seg iltiden vi har brukt hytten.
- Oppgradert sikringene i sikringskapet av medselger som har utdanning som elektriker og sivilingeniør i elektroteknikk. Lagt strømkabel til boden. (2024).
- Privat brønn på tomten med varmekabel i røret inn til huset. Septiktank på tomten.
- Byttet ut panelovn i hovedsoverommet, entréen og installert en ny panelovn i stuen (2022).
- Sprekk i gulvfliser på badet.
- Brannsikring ved feingsluken til pipen, utført med gipsplater av selger etter påbud fra feier i 2024. Godkjent fra kommunen.
- Maur ved pipen i stuen i 2022, løst ved agn. Mus i huset vinter 2024, vi har oppdaget to mulige innganger for mus og tettet de.
- Nye brannslukningsapparater i 2024, og ny røykvarsler i 2025.



UNDER ÅPEN HIMMEL

Lev livet ute i frisk luft, og benytt deg av alt det du ikke får i hverdagen. Hytten har fine uteplasser for late dager i solveggen, eller hyggelige samlinger i gode venners lag.



ANNEKS OG PLATTING
MED BADESTAMP.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i hytten og ta for oss alle rom.
Vi starter med gangen som fordeler tilgangen til bod,
bad, soverom og oppholdsrom.

Innhold

Entré / gang (5,9 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Sikringsskap.
Teknisk rom (1,8 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Varmtvannsbereider, stoppekran og trykktank.
Bad (3,0 m²): Keramiske fliser på gulv samt vegger i dusjsone,
panel på øvrige vegger og panel i himling. Se egen beskrivelse
av utstyr og innredning.
Gang (5,6 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Soverom 1 (6,7 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Soverom 2 (8,6 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Soverom 3 (4,3 m²): Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Stue/kjøkken (26,0 m²): Heltregulv, panel på vegger og i
himling. Vedovn. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av
kjøkkeninnredning.

Areal

Hytten:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Anneks:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Bod:
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i
fritidsboligen. Oppgitte romarealer er inkludert areal som
opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder: Mellom ca. 2,15-2,83 meter målt i stue/kjøkken.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er
hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS
3940:2023





EN ROMSLIG STUE

Stue og kjøkken i åpen løsning for hverandre. Et romslig rom med plass til både spisestue og sofagruppe. God takhøyde og rikelig lysinnslipp gjennom vinduene gir en luftig atmosfære.

Standard

Er du en som har ekstra forkjærlighet for naturen? Liker roen og freden den gir? Glad i å snøre på deg fjellskoene og oppleve naturens skjønnhet fra oven? Eller er frelst på snøkleddetopper og pudderkjøring etter en god rondonéetur? Hva med stille timer med en fiskestang i hånden, og egne tanker som skal fordøyes? Eller hyggelige familieturer med store og små, hvor barna kan lære å klatre i trærne og sene kveldsbader i forfriskende vann står på agendaen? Grilling på terrassen, og rekreasjon i badestampen etter en aktiv dag? Her kan du få alt dette og mer til. Fuglekvitte og fossesildring i bakgrunnen. Borte fra verdens jag og mas. Men samtidig sentralt nok til at du kan oppsøke både kaotiske heiskøer i alpinbakken og fersk cappuccino fra disken.

Hytten ligger fint til blant spredt hyttebebyggelse. Skjermet, men samtidig nærme nok til at man kan spørre en nabo om en desiliter sukker til vaffelrøren om man er tom. Hytten ble bygget i 1992, og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert ved behov. Den selges med det meste av møbler og inventar, slik at den kan tas i bruk fra dag en av når man overtar. Utenfor får du fine uteområder til å nyte late sommerdager i solen. Solforholdene er meget gode, og sommerstid har du den fra morgen til sen kveld rundt hytten. Her kan du rigge deg til med solstol og langbord for trivelige grillmiddager - både på den romslige verandaen og terrassen mot annekset. Badestampen er nedfelt og samtidig takoverbygget, slik at du kan sitte trygt om noen snøflugg skulle dale ned om vinteren. Annekset på 12 m² fra 2008 er vinterisolert og gir deg muligheter for både "hyttekontor" og ekstra gjesteovernattinger. I tillegg får du med en god utebod på 7 m² til redskap og hagemøbler. Du kjører til hytten året rundt, men du må ha firhjulstrekk om vinteren, og det er opparbeidet parkeringsplasser ved hytten.

Inne får du den riktige, koselige hyttefølelsen en hytte virkelig skal ha. Pene tregulv og trepanel på overflater er gjennomgangstema. Entréen på siden av hytten tar deg inn i gangen, hvor du får plass til å henge unna yttertøyet før du går videre inn. På veien passerer du en bod med lagringsplass og tekniske installasjoner, og badet innerst. Badet er flislagt på gulvet og i dusjhjørnet, og har gulvvarme. Baderomsinnredning med profilerte skapfronter og nedfelt vask, samt toalett. Videre inn i hytten passerer du tre soverom på rad og rekke med både dobbeltseng og køyesenger. Til slutt kommer kjøkkenet og stuen i en delvis åpen løsning. Kjøkkenet er tilbaketrukket til siden, og er praktisk innredet med skap og benk på begge sider og er utstyrt med løst kjøleskap og



komfyr. Stuen har god størrelse og gir rom for både et godt spisebord og en romslig sofagruppe. Vedovnen sørger for knitrende hygge og god varme på kalde vinterdager. Så her er det bare å finne frem kortstokken, yatzy og ulike brettspill for trivelig kveldsunderholdning. Fra stuen er det utgang til verandaen, og sommerstid forlenges stuen ut dit.

Av andre kvaliteter kan det nevnes at en del av det elektriske er oppgradert, og at det er bredbånd (Telenor) på hytten via antenne - hvis man jobber fra hytten eller har små som ikke klarer seg uten lpaden. I tillegg er det montert kamera ute som gjør at du enkelt kan sjekke snødybden hjemmefra, og se om det er på tide og dra opp for å måke.

Et eldorado for friluftsentusiaster som søker fred og ro - gode aktiviteter utendørs og deilig komfort innendørs. Velkommen!

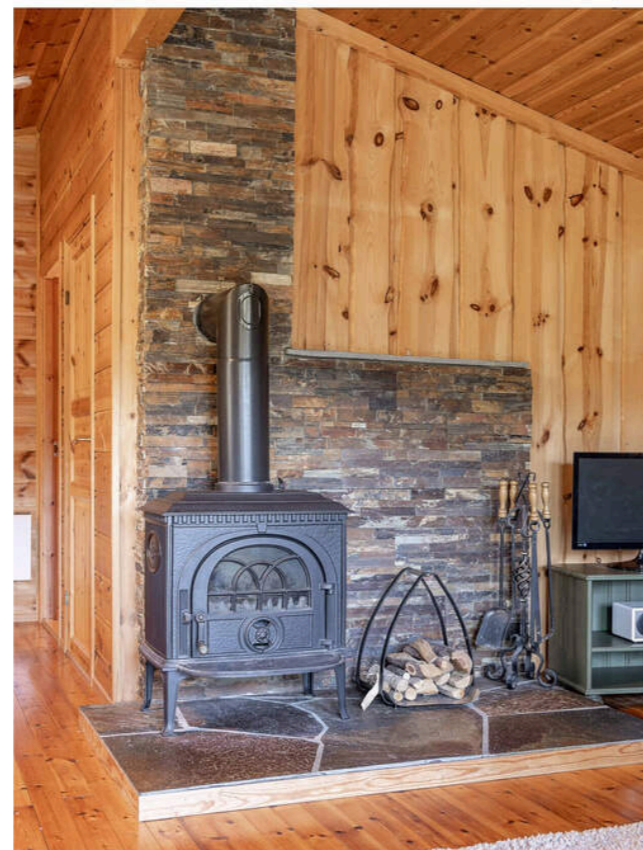
Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers beregnet for elektrisk oppvarming med panelovner på hovedsoverom, entré og i stue.

Info energiklasse

Denne hytten har fått karakteren oransje F. Attesten er vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket



eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Ellers etter avtale. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Det er tegnet avtale om Norgespris på strøm med binding ut 2026.





PEISKOS. FINN FREM
BRETTSPILLET OG
KORTSTOKKEN, FYR OPP I
OVNEN OG SE FREM TIL
EN TRIVELIG KVELD ETTER
EN AKTIV DAG.



KOKKENS DOMENE

Kjøkkenet er praktisk utrustet ut fra størrelsen, og en åpen løsning mot stuen gjør matlagingen mer inkluderende og sosial.



KLASSISK HYTTESTIL

Kjøkkeninnredning med profilerte skapfronter i en dyp grønnfarge.





EN FORLENGELSE AV STUEN...

Sommerstid blir den store verandaen en naturlig forlengelse av stuen, og mye tid tilbringes utenfor til avslapping, matlaging og sosialisering.





SOVEROMBAD

Hytten har tre soverom med enten dobbeltseng eller køysenger.
De ligger på rekke og rad i bakkant av hytten.



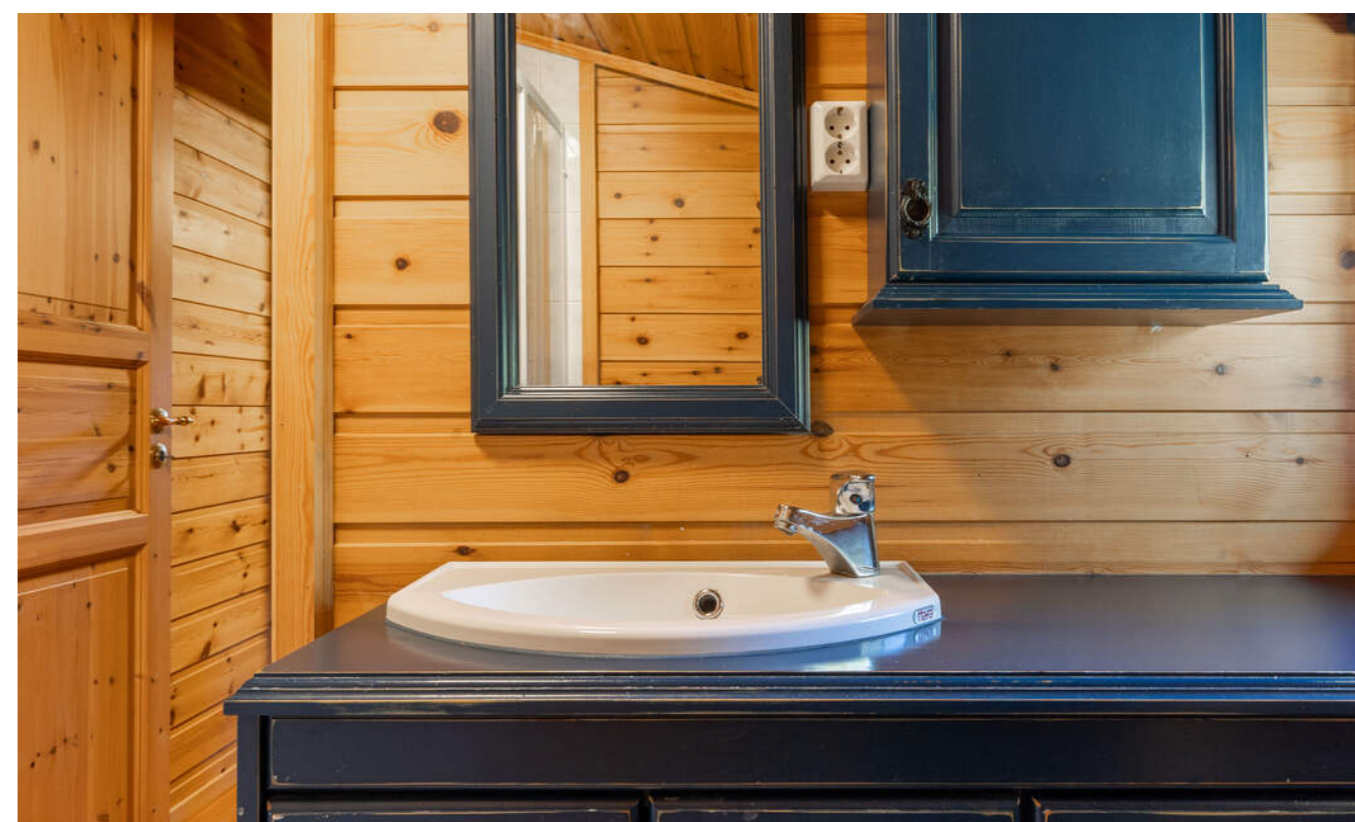
EN DEILIG UTSIKT Å
VÅKNE OG SOVNE TIL.





BADEROM

Badet er flislagt på gulvet og i dusjhjørnet, og har gulvvarme.
Baderomsinnredning med profilerte skapfronter og nedfelt vask, samt toalett.



BOD I HYTTEN

Ved gangen finner du en bod med lagringsplass og tekniske installasjoner som varmtvannsbereder og trykktank.



UTEBOD

Boden utenfor er på 7 kvm og gir lagringsplass til utstyr og hagemøbler.



ANNEKS

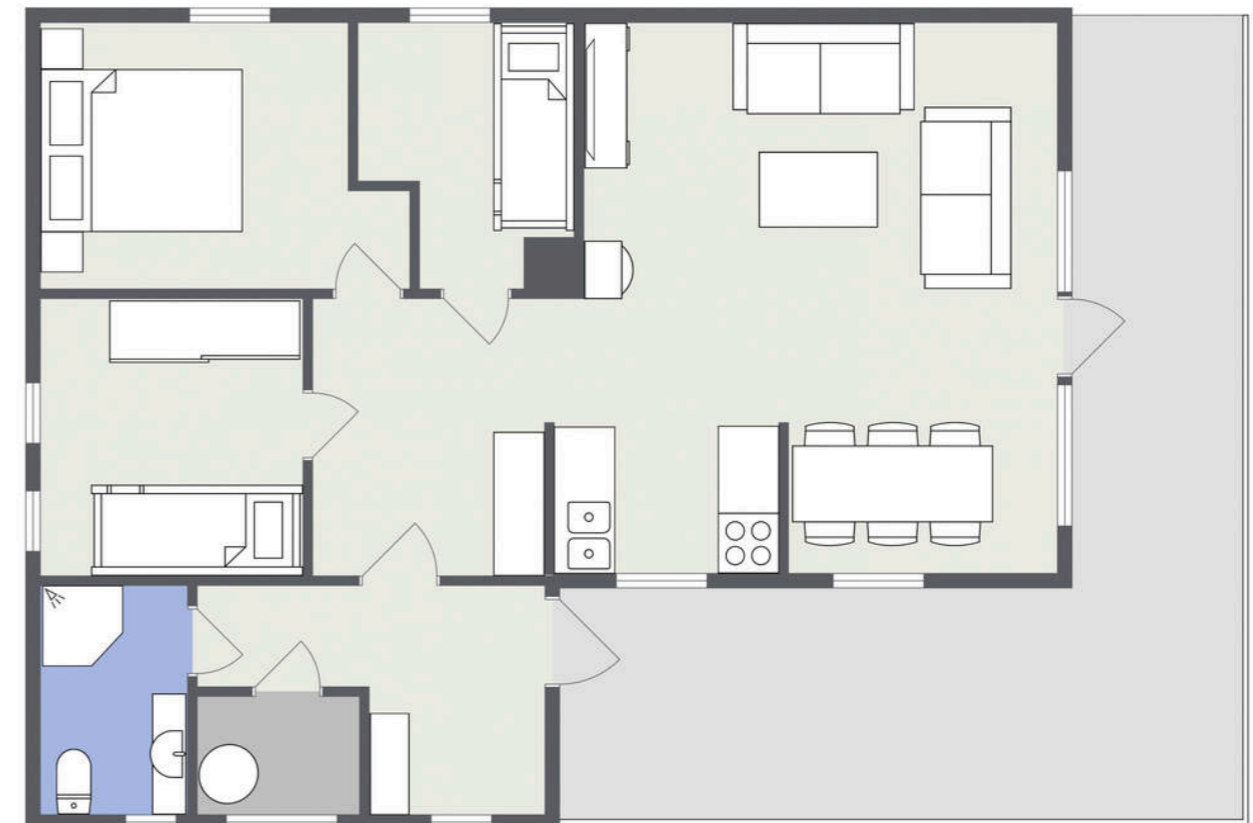
Annekset på 12 m² fra 2008 er vinterisolert og gir deg muligheter for både "hyttekontor" og ekstra gjesteovernattinger.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hytten er på ett plan.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring AS
Polisenummer40

Formuesverdi sekundær

668.484,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kr. 1 479 pr. for feiing og eiendomsskatt fritidsbolig for 2026 er opplyst av kommunen.

Kommunale avgifter

759,- for 2026

Eiendomsskatt

720,- for 2026

Info vannavgift

Adkomst via privat vei med solidarisk vedlikeholdsplikt frem til eiendommen. Det betales p.t. kr. 1.000,- pr år i veiavgift til grunneier, og i tillegg arangeres det en dugnadsdag pr. år, vanligvis om våren.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett. Vannforsyning fra egen brønn med drikkevann. Det er etablert varmekabel i rør fra brønn. Avløp til septiktank.

Velforening

Veiavgift

Årlig velavgift

1.000,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Festeavgift: kr. 2.291,- i halvåret = kr. 4.582,- i året.
Veiavgift: kr. 1.000,- pr. år til grunneier for vedlikehold.
Kommunale avgifter: kr. 1.479,- pr. år for feiing og eiendomsskatt fritidsbolig.

I tillegg kommer kostnader til forsikring, strøm og evt. internett. En sjelden gang har eierne mottatt en liten faktura for brøyting av vinterparkering.



Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- "Tilbygg" er speilvendt i forhold til byggetegninger.
 - Noe endret planløsning i gang.
 - WC og vaskerom er slått sammen og er i dag et bad.
- Det foreligger ikke tegninger på bod og anneks. Kjøper overtar eiendommen som den fremstår i dag, uten garantier for at anneks eller utebod er byggemeldt, byggesøkt eller ferdigattestert i henhold til dagens eller tidligere gjeldende regelverk. Kjøper er kjent med forholdet, og bærer risikoen for eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter knyttet til manglende dokumentasjon eller avvik fra gjeldende regelverk.

Eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema:

- Feil fall i dusjen som gjør at noe vann samler seg i dusjen. En sprekk i gulvflisene utenfor dusjen, uten påvirkning på varmekablene. En flis er sprukket innenfor dusjsonen.
- Gammel lekkasjemerke på bjelken i stuen. Gammel lekkasjemerke i et hjørnet på taket på badet. Begge merkene har vært tørre og ikke utviklet seg ilt de siste tre årene.
- Oppgradert sikringene i sikringsskapet av selger i 2024 som har utdanning som elektriker og sivilingeniør i elektroteknikk. Lagt strømkabel til boden.
- Privat brønn på tomten med varmekabel i røret inn til huset. Septiktank på tomten.
- Byttet ut panelovn i hovedsoverrommet, entréen og installert en ny panelovn i stuen.
- Brannsikring ved feiingsluken til pipen, utført med gipsplater av selger etter påbud fra feier i 2024. Godkjent fra kommunen.
- Maur ved pipen i stuen i 2022, løst ved agn. Mus i huset vinter 2024, vi har oppdaget to mulige innganger for mus og tettet de.

- Nye brannslukningsapparater i 2024, og ny røykvarsler i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytten fra byggeår eller senere i kommunens arkiver. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Rettighetshavere til festerett:
Dagboknummer 2022/406250-1/200. Hjemmel til festerett. 12.04.2022
Vederlag: NOK 2.050.000
KJØPER: Landschulze Karin IDEELL: 1/2
KJØPER: Landschulze Marcus IDEELL: 1/2

Pengeheftelser i eiendomsrett:
Dagboknummer 1977/9227-4/50. Erklæring/avtale. 12.10.1977.
RETT FOR GUNNAR ANDAHL PEDERSEN TIL Å BRUKE GÅRDSVEGEN MOT ÅRLIG AVG. KR. 100.
Overført fra: 4623-31/6.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknummer 1979/865-4/50. Erklæring/avtale. 26.01.1979.
RETT FOR OLAV SANDVIK TIL Å BRUKE GÅRDSVEGEN MOT ÅRLIG AVGIFT KR 100.
Overført fra: 4623-31/6.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1980/2957-4/50. Erklæring/avtale. 31.03.1980.
ARILD BOGE HAR BRUKSRETT TIL VEG MOT ÅRLIG AVGIFT KR 100 MED FLERE BESTEMMELSER.
Overført fra: 4623-31/6.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknummer 1982/7743-1/50. Erklæring/avtale. 19.08.1982.
VEGRETT FOR BNR 51 ÅRL AVG KR 100,-.
Overført fra: 4623-31/6.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknummer 1995/1538-2/50. Festekontrakt - vilkår. 14.02.1995.
festetid: 99 år
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 2.500.
Bestemmelse om adkomstrett.
Festeavgift skal indeksreguleres etter konsumprisind. hvert 10 år.
Rett til å overdra festerett.
Rett til å innløse tomten ved utløpet av festetid.

Pengeheftelser i festerett:
Dagboknummer 1995/1538-2/50. Festekontrakt - vilkår. 14.02.1995.
festetid: 99 år
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 2.500
Bestemmelse om adkomstrett.
Festeavgift skal indeksreguleres etter konsumprisind. hvert 10 år.
Rett til å overdra festerett.
Rett til å innløse tomten ved utløpet av festetid. Gjelder feste.

Regulerings- og arealplaner

Området er avsatt som LNFR (Landbruk, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen.

Kommuneplan:
Id: 1242201800
Navn: Kommuneplanen sin arealdel 2017-2027
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 13.12.2017
Delarealer: Delareal 1.085 kvm.
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende.

Områdeanalyse:
Berørte datasett:
- FKB-AR5: Skog, grunnlendt, impediment, barskog.
- Naturtyper i Norge - landskap: innland dallandskap, relativt åpent dallandskap under skoggrensen.
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd. Delfelt navn og kraftverknavn: Frøland.
- Løsmasser N50/N250: bart fjell, uegnet infiltrasjonsegenskap, ikke grunnvannspotensial i løsmassene.
- Radon: moderat til lav.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via privat vei med solidarisk vedlikeholdsplikt frem til eiendommen. Det betales p.t. kr. 1.000,- pr år i veiavgift til grunneier, og i tillegg arangeres det en dugnadsdag pr. år, vanligvis om våren.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett. Vannforsyning fra egen brønn med drikkevann. Det er etablert varmekabel i rør fra brønn. Avløp til septiktank.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 9. april 2026

Konsesjon

Det er ikke krav om konsesjon.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
49 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

51 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
69 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 041 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 059 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Utstyr:

- Vannforsyningsrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 80 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Trykktank.
- Vedovn i stue.
- Panelovner på hovedsoverom, entré og i stue.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Karin Landschulze
Marcus Landschulze

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 59.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 3.000,-, overtagelse kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 28.800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.345,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
29.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE

19 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dyrhovdevegen 79	Dyrhovdevegen 79	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

mars 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har benyttet hytten selv hele tiden som hytte hele året.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Landschulze, Karin

Selger

Landschulze, Marcus

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil fall i dusjen som gjør at noe vann samler seg i dusjen. En sprekk i gulvflisene utenfor dusjen, uten påvirkning på varmekablene. En flise er sprukket innenfor dusjsonen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Gammel lekkasjemerke på bjelken i stuen. Gammel lekkasjemerke i et hjørnet på taket på badet. Begge merkene har vært tørre og ikke utviklet seg ıla tiden vi har brukt hytten.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppgradert sikringene i sikringsskapet av medselger som har utdanning som elektriker og sivilingeniør i elektroteknikk. Lagt strømkabel til boden.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat brønn på tomten med varmekabel i røret inn til huset. Septiktank på tomten.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet ut panelovn i hovedsoverommet, entréen og installert en ny panelovn i stuen.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i gulvfliser på badet.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Brannsikring ved feingsluken til pipen, utført med gipsplater av selger etter påbud fra feier i 2024. Godkjent fra kommunen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur ved pipen i stuen i 2022, løst ved agn.
Mus i huset vinter 2024, vi har oppdaget to mulige innganger for mus og tettet de.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nye brannslukningsapparater i 2024, og ny røykvarsler i 2025.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring





En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27201975

Side 5

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
 SAMNANGER kommune
 # gnr. 31, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 Rapportdato: 16.05.2025 Oppdragsnr.: 20932-2618 Referansenummer: MI3034

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinstitlt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 3 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 4 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over et plan.
Tilhørende annekst og utvendig bod.
To terrasser.

STANDARD

Fritidsboligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskeriens Byggforvaltning, blad 700.320, som angir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må påregnes at bygningsdeler som nærmer seg eller har passert forventet levetid, kan ha behov for vedlikehold eller utskifting.

Fritidsboligen er oppført i 1992, og byggemetode og materialbruk vurderes i hovedsak å være i tråd med de tekniske krav og byggeskikk som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Eldre bygningsdeler og løsninger vil kunne avvike fra dagens krav og standard, blant annet med hensyn til isolasjonsevne, ventilasjon og energieffektivitet.

Som fritidsbolig er det normalt med en enklere teknisk standard sammenlignet med helårsboliger. Avvik fra dagens forskriftsnivå er derfor forventet, men dette innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger feil eller mangler i henhold til kravene som gjaldt da bygningen ble oppført.

BEGRENSNINGER

Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Dyrhovdevegen 79 er en fritidsbolig i naturskjønne omgivelser med kort avstand til hovedvei (Samnangervegen) med nydelig turterreng like ved. Det er fine turmuligheter i nærområdet, både vinter- og sommerstid. Fra fritidseiendommen er det kort kjøreavstand til bl.a. Eikedalen Skisenter, Kvamskogen og Furudalen Alpin. Norheimsund er ca. 20 minutter unna med bil.

Nærområdet består hovedsakelig av fritidsboliger. På Kvamskogen finner man et rikt ski- og turtilbud og veien er kort til alpinanlegg som Aktiven, Eikedalen eller Furudalen. Ca 30 alpinløyper, 16 skitrekke, 3 barneskitrekk og mer enn 50 km preparerte turløyper. I tillegg er det upreparerte turløyper som går opp til Kvitingen, Byrkjefjell og Fuglafjell.

Like ved ligger også Totræna skianlegg, samt uante muligheter for ulike toppturer.

TOMT

Tomten er opparbeidet med grusede gangveier, plen, beplantning, prydbusker, terrasser, annekst, bod, overbygget badestamp m.m.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Det er ikke innlagt offentlig vann til fritidsboligen. Vannforsyning via egen brønn. Det er etablert varmekabel i rør fra brønn. Avløp til septiktank.

PARKERING

Biloppstillingsplasser nedenfor fritidsboligen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på fjell.
Ringmur av lecablokker. Utvendig pusset.
Krypkjeller.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner, antatt isolert. Utvendig kledd med vindsperre, luftet med lekter og liggende, enkeltfalsset trekledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.
Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Etasjeskille:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (5,9 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Sikringskap.

Teknisk rom (1,8 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Varmtvannsbereider, stoppekran og trykktank.

Bad (3,0 m²)
Keramiske fliser på gulv samt vegger i dusjsone, panel på øvrige vegger og panel i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Gang (5,6 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.

Soverom 1 (6,7 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.

Soverom 2 (8,6 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 5 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Soverom 3 (4,3 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (26,0 m²)
Heltregulv, panel på vegger og i himling.
Vedovn.
Utgang til terrasse.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på ca. 80 liter.
Sikringskap med automatsikringer.
Trykktank.

OPPVARMING

Vedovn i stue.
Panelovner på hovedsoverom, entré og i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- "Tilbygg" er speilvendt i forhold til byggetegninger.
- Noe endret planløsning i gang.
- WC og vaskerom er slått sammen og er i dag et bad.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Annekst

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

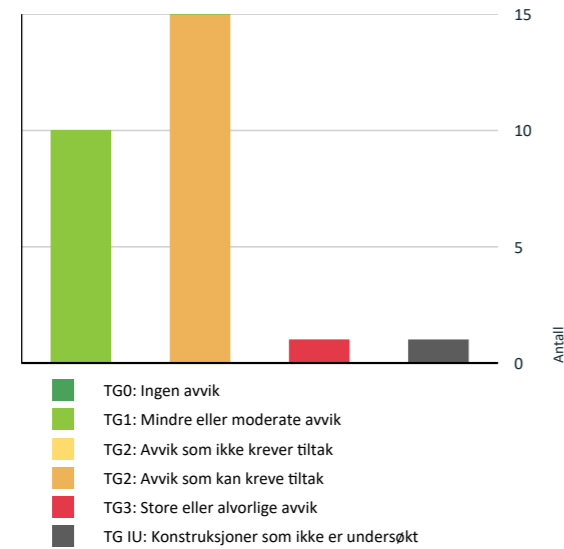
Side: 6 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

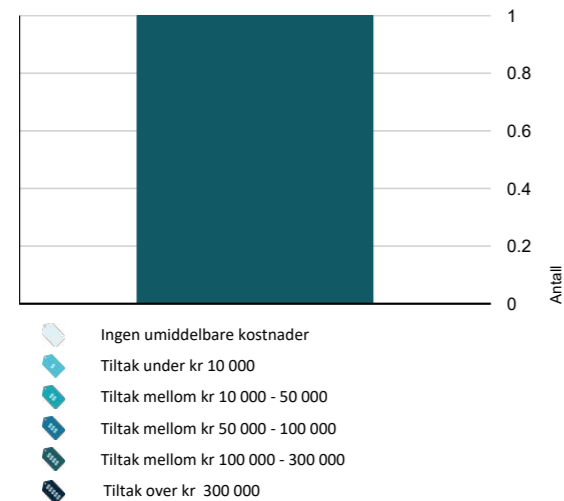
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad (3,0 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 7 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Tekniske installasjoner > Trykk tank Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 8 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Fritidsboligen har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringsstidspunktet.

Vedlikehold
Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torv.
Undertak av antatt kryssfiner, papp og knotteplast.

Vedr. levetid:
Vindskier og dekkbord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Torvtak har en normal en brukstid på 30 til 50 år.
Pga. nedbørsmengdene på vestlandet må det påregnes en kortere reell levetid.

Vedlikehold:
Det må påregnes å legge ny torv eller fylles opp med jord som tilsåes langs mønet og andre steder hvor torvlaget har seget. Normalt intervall er vanskelig å anslå, men normalt sett hvert 10-20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Vedr. levetid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 9 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



TO 1 Veggkonstruksjon

Isolert trekonstruksjon med liggende, enkelfals kledning.

Merk:
Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

TO 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:
Oppbygging av eldre takkonstruksjoner tilfredsstillende ikke dagens krav mtp. isolasjon o.l. og vil avvike fra dagens byggeskikk. Fuktskjolder, aktivitet etter mit/borebille, skjeve takstoler, punktert/manglende dampspærre, fuktskjolder, mangelfull lufting, aktivitet etter skadedyr og lignende er avvik som kan forekomme i eldre takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmner.

Vinduer fra 80/90-tallet.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punktete glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 10 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Inngangsdør i fabrikkmalte trekarmen med to-lags isolerglassfelt.

Dør fra 2004.

Sidehengslet balkongdør i malte trekarmen med to-lags isolerglassfelt.
Dør fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre isolerglassdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører.
- Slitasje på dørblad på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av dører på sikt eller etter behov.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 33,5 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående spiler.

Rekkverkshøyde ble målt til 0,84 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:

Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 11 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken (mellom 0-12 mm) og på hovedsoverom (mellom 0-10 mm).

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Elementpipe.

Ildsted:
Vedovn i støpejern med glassfront.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.

TG 2 Krypkjeller

Fritidsboligen har krypkjeller med adkomst fra luke. Denne ble kontrollert fra innvendig side.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjeller kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller er å betrakte som en særlig fuktsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 12 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

- Aktivitet etter mus.
- Lukt av jord, fukt eller mugg ble registrert i krypkjelleren, noe som indikerer langvarig fuktpåvirkning.
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Det er observert edderkoppnett/kokonger. Dette indikerer stillestående, fuktig luft og lav sirkulasjon.
- Det er manglende dampsperre på bakken. Dette gir risiko for fuktopptrekk og forhøyet luftfuktighet.
- Ikke helt tilfredsstillende terrengfall mot krypkjeller, som medfører risiko for vanninnslag.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr.
- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i kjeller, eksempelvis ved montering av avfukter.
- Ved rehabilitering må en være oppmerksom på forholdene, da det ikke kan utelukkes ytterligere behov for tiltak ifb. med bjelkelag eller øvrige konstruksjoner. Dette krever nærmere
- Krypkjelleren bør jevnlig kontrolleres
- Det anbefales å montere dampsperre (plastfolie) over hele grunnen med overlapp og tetting mot vegger. Fest eventuelt med stein/pukk.
- Det er gjort div. tiltak for å hindre vanninntrenging av forrige eier. Overvåk tilstanden og foreta tiltak etter behov vedr. terreng utenfor krypkjeller.



TO 1 Innvendige dører

Profilerte furudører.

Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 3 Generell

Keramiske fliser på gulv samt vegger i dusjsone, panel på øvrige vegger og panel i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, veggskap, speil, gulvstående toalett og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og ventil på vegg.

Bad fra 90-tallet i følge tidl. salgsoppgaver.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 13 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet anses som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
- Eldre slukløsning i kombinasjon med tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Panel mot dusjsone (vanlig «hytteløsning»).
- Sprekker i gulvfliser.
- Avvik i fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD (3,0 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 41,0 % ved en temperatur på 21,1 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,0 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 14 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Hvitevarer:

- Komfyr med keramisk platetopp fra Beha
- Kjøleskap fra Electrolux

Integrert ventilator fra Gorenje

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fra 1992 i følge tidl. salgsoppgaver.

ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,0 M²)

TO 1 Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Utvendig vannuttak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 15 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

innfri.

TO 2 Trykktank

Trykktank på 55 liter fra Wellmate, plassert på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 80 liter, plassert på teknisk rom.

Bereider fra 2013 i følge tidl. salgsoppgaver.

Varmtvannstank er isolert i 2023.

Merk:

Begrenset tilkomst til bereder.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i entré / gang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.
Panelovner på hovedsoverom, entré og i stue.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 16 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Opprinnelig er anlegget fra byggeår.

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Nei (se svar under)

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Oppgradert sikringskap i 2024. Arbeidene er utført av eier som er sivilingeniør og elektriker.

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereider?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

På bakgrunn av nevnte forhold – herunder at deler av det elektriske anlegget er utført som egeninnsats, at det ikke foreligger samsvarserklæring, og at det ikke er gjennomført tilsyn fra det lokale eltilsyn – anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget utført av autorisert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 17 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er fundamentert på fjell.

Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av grunnforhold. Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS3600.

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 18 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilbakefylt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Manglende utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å gjøre tiltak for å hindre fukt/vann inn i krypkjeller (se videre info under egne punkt).

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av lecablokker. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe riss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak utover vedlikehold.



1 TG 2 Terrengforhold

Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Evt. stående vann på eiendommen er ikke kontrollert pga. oppholdsvær på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dels begrenset terrengfall vekk fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres terrengfall vekk fra bygning. Anbefalt 1:50 fall på 3 meter.

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning av plast (PEL).
Avløpsrør av plast.

Vannforsyning via egen brønn. Det er etablert varmekabel i rør fra brønn.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

1 TG 2 Septiktank

Septiktank av ukjent størrelse.

Eldre tank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på alder på vinduer.

Standard

Beskrivelse:
Bygningen er fundamentert på betongplate.
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjoner. Utvendig kledd med vindsperre, luftet med lekter og liggende, enkeltfasett trekledning. Saltak med tresperrer.
Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.

Uinnredet bod med innlagt strøm og belysning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Boden er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår i følge tidl. salgsoppgather.

Standard

Beskrivelse:
Søylefundamenter av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendig vindsperre med lekter og liggende, enkeltfasett trekledning.
Saltak med tresperrer.
Taktekking med torv. Undertak av kryssfiner, papp og knotteplast.

Innvendige overflater med furugulv og panel på vegger og i himling.
Innlagt strøm og belysning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Annekset er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 21 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

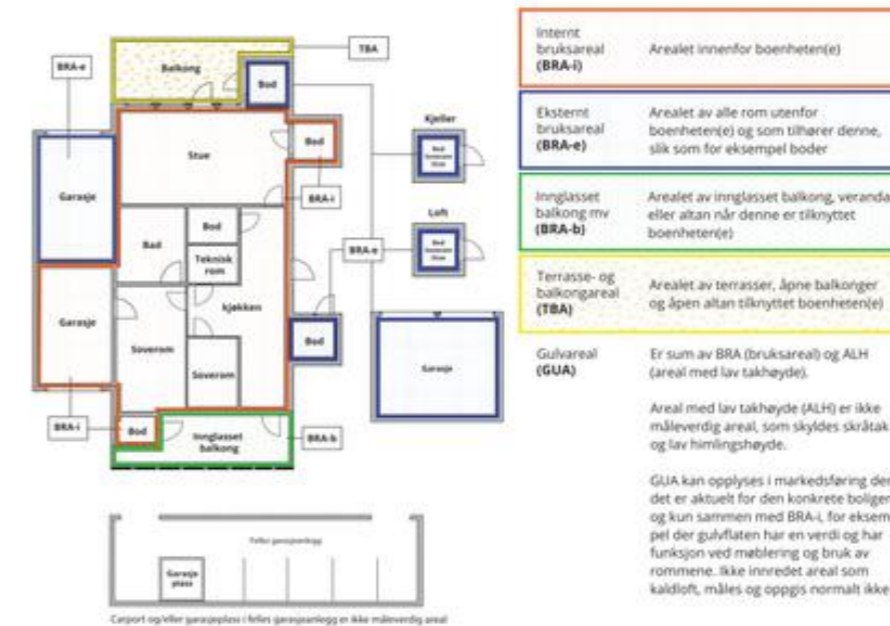
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 22 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	34
SUM	65				34
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang (5,9 m ²), Teknisk rom (1,8 m ²), Bad (3,0 m ²), Gang (5,6 m ²), Soverom 1 (6,7 m ²), Soverom 2 (8,6 m ²), Soverom 3 (4,3 m ²), Stue/kjøkken (26,0 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,6 m² av bruksarealet i i fritidsboligen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Mellom ca. 2,15-2,83 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. TBA-areal regnes kun for arealer med direkte adkomst fra bygningen (ikke frittstående plattinger o.l.). BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - "Tilbygg" er speilvendt i forhold til byggetegninger.
- Noe endret planløsning i gang.
- WC og vaskerom er slått sammen og er i dag et bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: - Oppgradert elektrisk anlegg i 2024 (av eier).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 23 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (7,4 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Innredet rom (12,3 m ²)	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 24 av 28

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	63	2
Bod	0	7
Anneks	12	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Patrick Bang	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4623 SAMNANGER	31	55		0	1085.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Dyrhovdevegen 79

Hjemmelshaver

Landschulze Karin, Landschulze Marcus,
Dyrhovden Sigmund

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	15.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	15.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	
3	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. rivning).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE
Gnr 31 - Bnr 55
4623 SAMNANGER

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20932-2618

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 28 av 28

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/M13034>

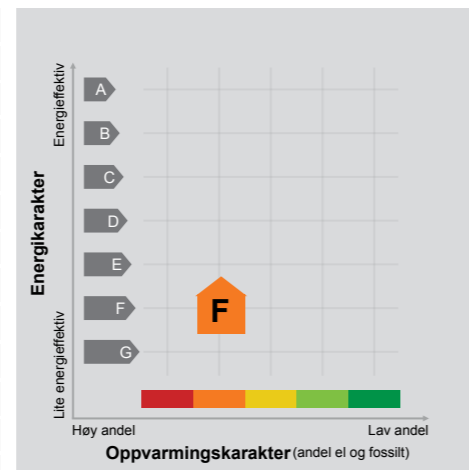
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



ENERGIATTEST

Adresse	Dyrhovdevegen 79
Postnummer	5650
Sted	TYSSE
Kommunenavn	Samnanger
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9765689
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122009
Dato	18.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 228 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 016 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	160 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

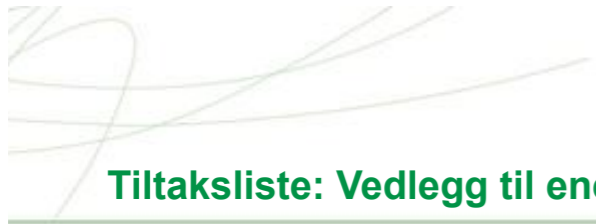
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstat>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56587439

Utskriftsdato: 29.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Samnanger kommune

Kommunenr.	4623	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	720,00 kr
Feiing	452,00 kr
Sum	1 172,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
E-skatt fritidsbustad mm	0%	720400 prom	1.00	1/1	0 %	720,00 kr	360,00 kr
Feieavgift hytte 1 pipe	0%	1 stk	759.00	1/1	0 %	759,00 kr	379,50 kr
					Sum	1 479,00 kr	739,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Samnanger kommune

Adresse: Tyssevegen 217, 5650 Tysse

Telefon: 56587439

Utskriftsdato: 29.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Samnanger kommune

Kommunenr.	4623	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	55	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSE								

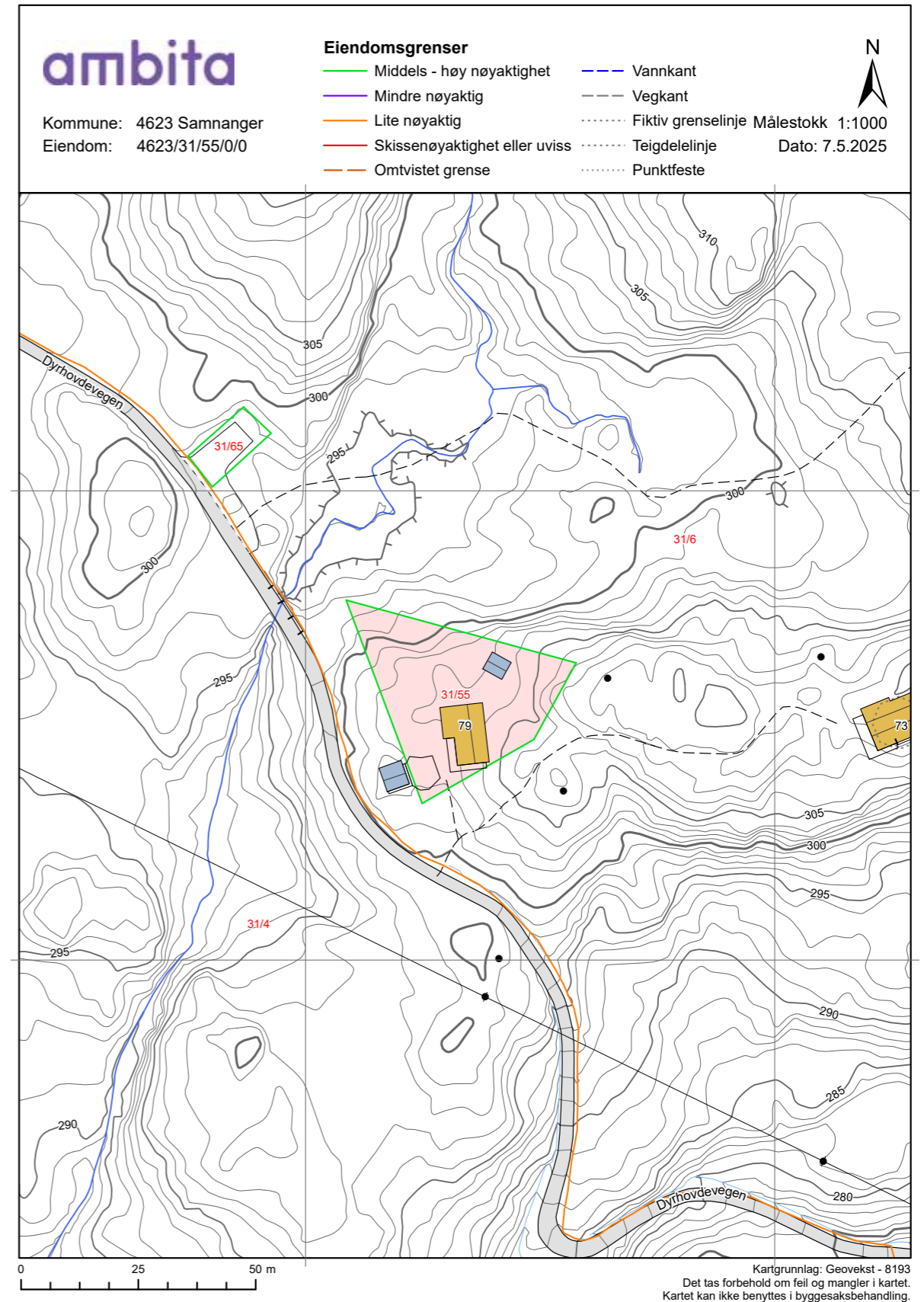
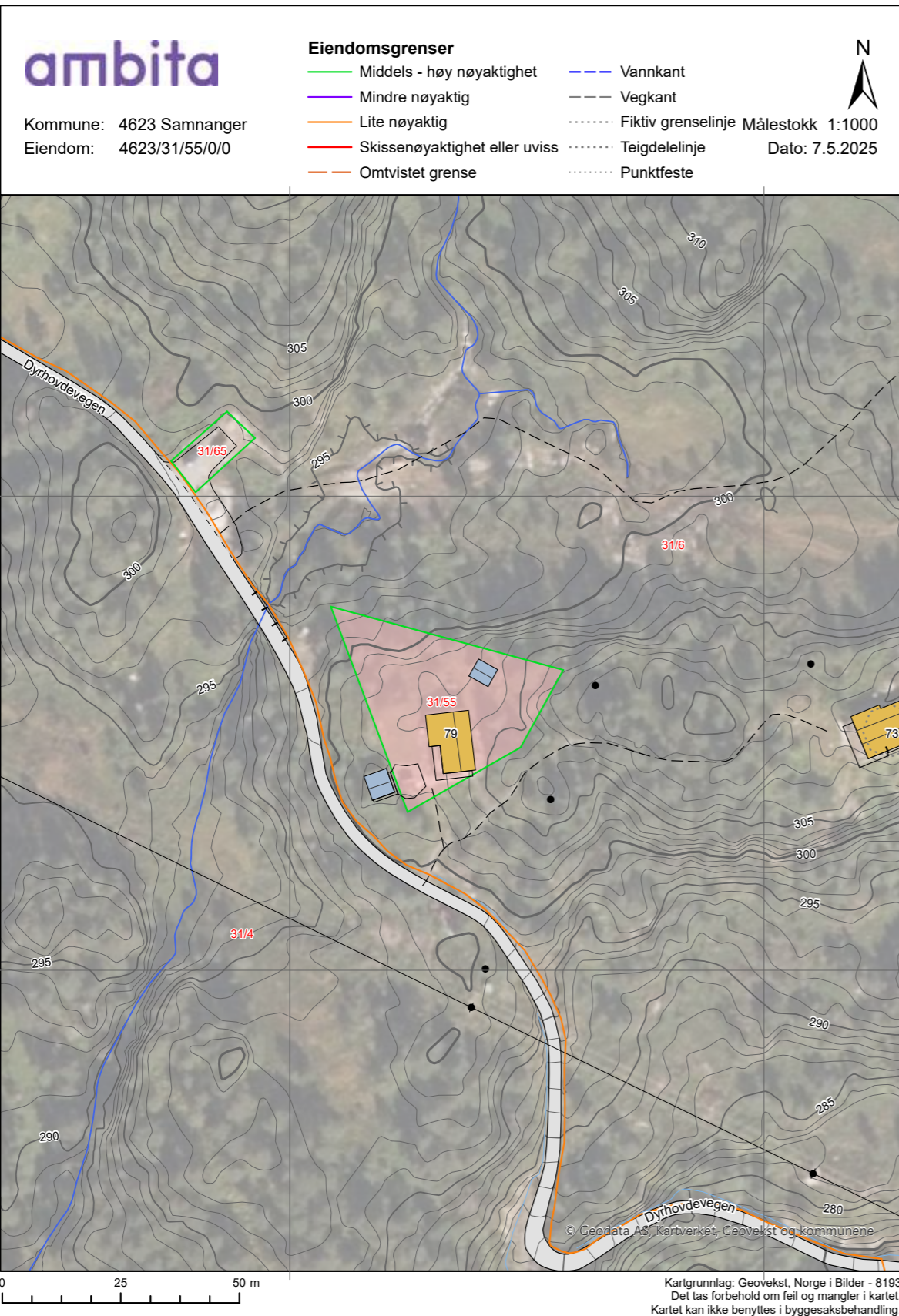
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	1 072 000,00 kr
Skatt	720,00 kr
Bunnfradrag	30 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	10.04.2014
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	1 ‰
Fritak	Ingen






FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
SMÅSTRANDGATEN 6
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 75-25-0064 (Marius Giskeødegård)
Vår referanse: 3746668/26354721
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 28

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9227	50	12.10.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	31	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

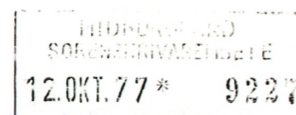
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1977/9227/50
Uthentet 2025-05-08 09:08

Side 1 av 2

af
A v t a l e.



Underskrivne Bernhard Dyrhovden, f. 23/12-1910 personnr. [redacted], som eigar av garden Myri under Grønsdal, gnr. 31. bnr. 4 av skmrk. 0,27, og Margit Dyrhovden, f. 20/12-1915, personnr. [redacted], som i medhald uskifte bu etter Sverre Dyrhovden, er eigar av den faste eigedomen Dyrhovden under Grønsdal, gnr. 31. bnr. 6 av skmrk. 0,50 og Ole Dyrhovden, f. 30/1-1902, personnr. [redacted] som er eigar av den faste eigedomen Dyrhovden under Grønsdal, gnr. 31. bnr. 7 av skmrk. 0,48, og Ada Samuelsen, f. 24/7-1934, personnr. [redacted] og Solveig Stanghelle, f. 8/6-1936, pers.nr. [redacted], som bae er eigarar av den faste eigedomen Sæterhaugen under Grønsdal, gnr. 31. bnr. 27 av skmrk. 0,28. alle i Sannanger, har idag inngått denne avtale med Gunnar Bernt Andahl Pedersen, f. 4/6-1933, personnr. [redacted], bustad Kjøkkelvikveien 25. 5071 Loddefjord.

Gunnar Andahl Pedersen, som bygsjar av ein parsell i Dyrhovden til hyttetomt, får rett til å bruka gardsvegen frå Fylkesvegen og fram til grinda for innmarka på Dyrhovden, mot å betala ei årleg avgift stor kr. 100,- som skal vera betalt forskotsvis kvar 1/1 til konto i Sannanger Sparebank, merka utbetring og vedlikehald av vegen til Dyrhovden.

Denne konto skal disponerast til vedlikehald av nevnte veg, av den som til ei kvar tid står for vedlikehaldet av vegen.

Er ikkje denne avgifta betalt innan 6 månader etter forfall fell denne retten automatisk bort.

Det skal vera høve til å indeksregulera også denne avgifta kvart 5 år, første gong i 1982. Ein brukar konsumprisindeksen for juni måned som grunnlag for å rekna ut indekstillegget.

Bygslaren av hyttetomta Gunnar Andahl Pedersen skal svara utgifta med denne avtale, som kan tinglyast som hefta på eigedomane.

5650 Tysse den 29/7-1977.

Bernhard Dyrhovden
som eigar av gnr. 31. bnr. 4.

Ole Dyrhovden
som eigar av gnr. 31. bnr. 7

Ada Samuelsen
som eigar av gnr. 31. bnr. 27.

Margit Dyrhovden
som eigar av gnr. 31. bnr. 6

Solveig Stanghelle
som eigar av gnr. 31. bnr. 27.

Gunnar Andahl Pedersen
som bygsjar av hyttetomt
av gnr. 31. bnr. 6.



Attestert kopi av dok.nr. 1977/9227/50
Uthentet 2025-05-08 09:08

Side 2 av 2

Eg vitnar at eigarane av gnr. 31 bnr. 4 Bernhard Dyrhovden eigaren av gnr. 31. bnr. 6 Margit Dyrhovden og eigaren av gnr. 31. bnr. 7 Ole Dyrhovden og eigarane av gnr. 31. bnr. 27. Ada Samuelsen og Solveig Stanghelle skreiv under denne avtale medan eg var tilstades og at sameleis Gunnar Andahl Pedersen også skreiv under denne avtale medan eg var tilstades. Dei er alle myndige og over 20 år.



Seif Kalling
Lensmann.



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
SMÅSTRANDGATEN 6
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 75-25-0064 (Marius Giskeødegård)
Vår referanse: 3746669/26354726
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 23

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
865	50	26.1.1979	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	31	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

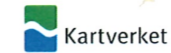
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1979/865/50
Uthentet 2025-05-08 13:17

Side 1 av 2

A v t a l e .

MIDHORDLAND
SØRENSKRIVAREMBETE
26.JAN.79 * 865

Me underskrivne eigarar av den private vegen frå Fylkesvegen ved Myri og fram til Dyrhovden nemleg:

1. Bernhard Dyrhovden, f. 23/12-1910, personnr. [redacted] som eigar av gnr. 31. bnr. 4 av skmrk. 0,27 i Samnanger
2. Margit Dyrhovden, f. 20/12-1915, personnr. [redacted] som i medhald uskifta bu etter Sverre Dyrhovden, er eigar av gnr. 31 bnr. 6 av skmrk. 0,50 i Samnanger
3. Ole Dyrhovden, f. 30/1-1902, personnr. [redacted] som eigar av gnr. 31 bnr. 7 av skmrk. 0,48 i Samnanger.
4. Ada Samuelsen, f. 24/7-1934, personnr. [redacted] og Solveig Stanghelle, f. 8/6-1936, personnr. [redacted] som bae er eigar av gnr. 31 bnr. 27 av skmrk. 0,28, i Samnanger.

Har idag inngått denne avtale med Olav Sandvik, 5658 Årland, f. 28/12-1929, personnr. [redacted]

Olav Sandvik, som har kjøpt parsell i området til hyttetomt, får rett til å bruka gardsvegen frå Fylkesvegen og fram til grinda fir innmarka i Dyrhovden, mot å betala ei årleg avgift stor kr. 100,- hundrekroner o/oo- som skal vera betalt forskotsvis kvar 1/1 til konto i Samnanger Sparebank, merka "Utbetring og vedlikehald av vegen til Dyrhovden.

Denne konto skal disponerast til vedlikehald av newte veg og av den som til ei kvar tid står for vedlikehaldet av vegen.

Er ikkje denne avgifta betalt innan 6 månader etter forfall, fell denne retten bort.

Det skal vera høve til å indeksregulera også denne avgifta kvart 5. femte år, første gong i 1982. Ein brukar då konsumprisindeksen for juni månad som grunnlag for å rekna ut indekstillegget

Utgiftene med denne avtale, samt tinglysing av avtalen skal berast av

Avtalen kan tinglysast på eigedomane den gjeld.

5650 Tysse den. 9/6-1978.

Bernhard Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 4

Margit Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 6

Ole Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 7

Solveig Stanghelle
som eigar av gnr. 31 bnr. 27

Ada Samuelsen
som eigar av gnr. 31 bnr. 27

Olav Sandvik
som kjøper av hyttetomt av gnr. 31 bnr. 27 i Samnanger

Samnanger lensmannskontor
5650 TYSSE

Eg vitnar at eigarane av gnr. 31. bnr. 4, 6, 7 og 27 samt kjøperen av hyttetomt av gnr. 31 bnr. 27 skreiv under denne avtale medan eg var tilstades. Dei er alle myndige og over 20 år.
[Signature]
lensmann.



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
SMÅSTRANDGATEN 6
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 75-25-0064 (Marius Giskeoddegård)
Vår referanse: 3746671/26354736
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 26

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7743	50	19.8.1982	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	31	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1982/7743/50
Uthentet 2025-05-08 09:06

Side 1 av 1

AVTALE.

HIDRONSAND
KONTRAKTIVAREGISTRETE
19.AUG.82 * 007743

Underskrivne Bernhørd Dyrhovden, f. 23/12-1910, personnr. [redacted] som eiger av gården Myri under Grønsdal, gnr. 31, bnr. 4 av skmrk. 0,27, og Margit Dyrhovden, f. 20/12-1915, personnr. [redacted], som i medhald uskifta bu etter Sverre Dyrhovden, er eiger av den faste eigedomen Dyrhovden under Grønsdal, gnr. 31, bnr. 6 av skmrk. 0,50, og Ole Dyrhovden, f. 30/1-1902, personnr. [redacted], som er eiger av den faste eigedomen Dyrhovden under Grønsdal, gnr. 31, bnr. 7 av skmrk. 0,48, og Ada Samuelsen, f. 24/7-1934, personnr. [redacted] og Solveig Stanghelle, f. 8/6-1936 personnr. [redacted], som baa er eigarar av den faste eigedomen Sæterhaugen under Grønsdal, gnr. 31, bnr. 27 av skmrk. 0,28, alle i Samnanger, har idag inngått denne avtale med Birger Tolås, f. 2/4-1927, personnr. [redacted], og kona hans Borghild Tolås, f. 22/12-1932, personnr. [redacted]. Borghild og Birger Tolås får rett til å nytta gardsvegen frå fylkesvegen og fram til Hedleberget, som adkomst til ei hytte-tomt som dei vil få bygsle av Ada Samuelsen og Solveig Stanghelle, mot å betale ei årleg avgift til utbetring og vedlikehald av gardsvegen. Avgifta er idag kr.100.- pr. år, men denne avgifta er det høve til å indeksregulera kvart 5.år i samsvar med konsumprisindeksen. Borghild og Birger Tolås må bera alle utgifter i samsvar med denne avtale, som ken tinglysst som hefte på eigedomene. Avtalen er inngått i april 1981.

Bernhørd Dyrhovden
som eiger av gnr.31, bnr.4

Margit Dyrhovden
som eiger av gnr.31, bnr.6

Ole Dyrhovden
som eiger av gnr.31, bnr.7

Solveig Stanghelle
som eiger av gnr.31, bnr.27

Ada Samuelsen
som eiger av gnr.31, bnr.27

Borghild Tolås
Pawael Tolås
som bygsler av hyttetomt av
gnr. 31, bnr.27

Underskrivne bekrefter at denne avtale er oppretta og underskriven medan eg var tilstades. Alle er myndige.

Vaksdal lensm.ktr. 5280 Dalekvaam 14/4-1981.

[Signature]
lensmann.
Vaksdal lensmannskoritor
5280 DALEKVAAM



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
SMÅSTRANDGATEN 6
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 75-25-0064 (Marius Giskeadegård)
Vår referanse: 3746670/26354731
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 29

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2957	50	31.3.1980	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	31	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1980/2957/50
Uthentet 2025-05-08 09:10

Side 1 av 2

A v t a l e .

Me underskrivne eigarar av den private vegen frå Fylkesvegen ved Myri og fram til Dyrhovden nemleg:

1. Bernhard Dyrhovden, f. 23/12-1910, personnr. [redacted], som eigar av gnr. 31. bnr. 4 av skmrk. 0,27 i Samnanger.
2. Mergit Dyrhovden, f. 20/12-1915, personnr. [redacted], som i medhald uskifta bu etter Sverre Dyrhovden, er eigar av gnr. 31 bnr. 6 av skmrk. 0,50 i Samnanger.
3. Ole Dyrhovden, f. 30/1-1902, personnr. [redacted], som eigar av gnr. 31 bnr. 7 av skmrk. 0,48 i Samnanger.
4. Ada Samuelsen, f. 24/7-1934, -ersonnr. [redacted] og Solveig Stanghelle, f. 8/6-1936, personnr. [redacted], som bae er eigar av gnr. 31 bnr. 27 av skmrk. 0,28, i Samnanger.

Har idag inngått denne avtale med Arild Boge, 5270 Vaksdal,

Mr. Arild Boge, som har bygsa parsell i området til hyttetomt, får rett til å bruka gardsvegen frå Fylkesvegen og fram til grinda fir innmarka i Dyrhovden, mot å betala ei årleg avgift på kr. 100,- hundrekroner o/oo- som skal vera betalt forskotsvis kvar 1/1 til konto i Samnanger Sparebank, merka "Utbetring og vedlikehald av vegen til Dyrhovden.

Denne konto skal disponerast til vedlikehald av nytte veg og av den som til ei kvar tid står for vedlikehaldet av vegen.

Er ikkje denne avgifta betalt innan 6 månader etter forfall, fell denne retten bort.

Det skal vera høve til å indeksregulera også denne avgifta kvart 5. femte år, første gong i 1982. Ein brukar då konsumprisindeksen for juni måned som grunnlag for å rekna ut indekstillegget.

Utgiftene med denne avtale, samt tinglysing av avtalen skal berast av

Avtalen kan tinglysast på eigedomane den gjeld.

5650 Tysse den. 15/8-1978.

Bernhard Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 4

Mergit Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 6

Ole Dyrhovden
som eigar av gnr. 31 bnr. 7

Solveig Stanghelle
som eigar av gnr. 31 bnr. 27

Ada Samuelsen
som eigar av gnr. 31 bnr. 27

Arild Boge
som bygsar av hyttetomt av gnr. 31 bnr. 7 i Samnanger

Samnanger lensmannskontor

5650 TYSSE Eg vitnar at eigarane av gnr. 31. bnr. 4, 6, 7 og 27 samt bygsar av hyttetomt av gnr. 31 bnr. 7 skreiv under denne avtale medan eg var tilstades. Det er alle myndige og over 20 år.
[Signature]
lensmann.



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING
SMÅSTRANDGATEN 6
5014 BERGEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 75-25-0064 (Marius Giskeoddegård)
Vår referanse: 3746663/26354696
Bestilling: C3 2025-05-08 (9) 31

Dato
08.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1538	50	14.2.1995	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4623 SAMNANGER	31	55	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1995/1538/50
Uthentet 2025-05-08 09:11

Side 1 av 2

Harry Hasw
Kistebakke 15
5088 Mjølkeråen

FESTEKONTRAKT

Bortfester, Sigmund Dyrhovden, f. 01.05.56, personnr. [REDACTED]
fester herved bort til fester, Harry Hasw, f. 29.7.88, personnr. [REDACTED] sin eiendom, gnr. 31, bnr. 6 av skurd. 0,50 SAMNANGER. Tomten har fått disse betegnelser: gnr. 31, bnr. 55 og festepnr. [REDACTED]. Arealet er på 1086 m² i samsvar med målebrev datert 23/8-99. Tomten skal benyttes til hytte med rett for festeren til å oparbeide gangvei/sti fra eksisterende vei.

Festeavgiften er på kr. 2500,- og betales forskuddsvis d.01.01. hvert år, første gang 01.01.89. Festeavgiften skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen for november måned hvert 10. år.

Festetiden er på 99 år regnet fra 01.08.88. Festeren har rett til å innløse tomtens ved utløpet av festetiden etter tomtens verdi på innløsningstiden.

Bortfester har rett til å -uten søksmål- inndrive forfalt festeavgift.

Festeren har rett til å overdra festeretten.

For fester gjelder forøvrig retningslinjer angitt i reguleringsplan for hyttefelt på eiendommen Dyrhovden gnr. 31, bnr.6.

Utgifter i forbindelse med tomtens og festekontrakten dekkes av fester. Her er tenkt på gebyr for oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste.

Sted og dato

Samnanger 29.7.88

Bortfester

Sigmund Dyrhovden

Sted og dato

Samnanger 29/7-88

Fester

Harry Hasw

Bekreftelse:



Doknr: 1538 Tinglyst: 14.02.1995 Emb: 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

727,-

t2:
588

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

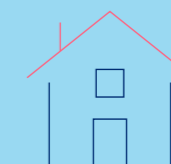
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dyrhovdevegen 79, 5650 TYSSSE. Gnr. 31, bnr. 55, i Samnanger kommune, oppdragsnr.: 1120260065
Mægler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Marius Giskeødegård
Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no